

爱传  
万家

姊妹花 跑社区

济鲁晚报·今日运河 我们在您身边 倾听您的新鲜事 感人事 为难事

# 外地公司抢滩济宁物业市场

本土物业数量多但规模普遍较小，管理模式和理念有待转变

“ ”

本报记者 于伟 公素云

目前，济宁市城区共有200多家物业管理公司。其中外来的物管企业20多家，虽然数量不多却为高端优质楼盘所青睐；本地物业公司虽然数量众多，却大多规模较小，面临着服务质量、规模发展的困境。住宅物业管理模式的转变，正悄然开始在物业管理行业进行着思考和探讨。



▲物业管理水平，决定着居住环境等一系列业主关心的问题。

◀物业好不好，逐渐成为市民购房的标准之一。本报记者 于伟 摄

## 外来物业仅占一成，却掌握不少优质项目

作为三线城市，济宁市的楼市发展势头迅猛，紧盯高端楼盘和写字楼的外地大型物管企业，也开始将目光转向了这里。

作为外来物业公司，中航物业登陆济宁已近两年，服务对象定位为政府机关、写字楼等公共场所物业服务。“一个城市如果只有一个优质项目，不会引来外地大型物业公司。”中航物业项目经理陈静

说，像济宁这样的三线城市，房地产市场很大，物业公司可以承接项目的机会更大。

国家建设部将物业管理企业分为三个等级，“三级物业公司不能到外市承接项目，来济宁的外地物业公司多数是一级物业。”济宁市城市建设开发中心物业管理科工作人员介绍，外地物业公司承接的项目规模一般都比较大，尤

其以政府、医院、学校等公共单位为主。

目前，济宁市城区的物业公司达200多家，其中外地物业公司20多家，占比不到一成。“外来物业公司虽少，但多抢占了济宁的优质高端项目。”该工作人员坦言，本地物业公司中，一级、二级资质的物业公司总量不到30家，整体来说缺少规模大、水平强的物业公司。

## 本土物业应立足长远，用服务换取口碑

和本土物业公司相比，外来物管企业有着大城市物管的经验和理念，更令高端楼盘青睐的，是其先进的服务模式和技术。

“外来大型物业公司的服务体系中，保洁、保安、维修人员的工作职责分得很细，甚至每天的工作范围和次数都有明确规定。”作为本土物业公司经

理，森泰物业项目经理赵萍坦言，该物业公司管理小区实行的一对一管家式的服务，就是从外地引来的服务模式。

而外来物业的进入，也使得济宁物业行业的竞争加剧。“想做好物业这一行，就不要先想挣钱，应该先考虑如何服务好。”赵萍说，就像市民买菜也会翻

挑挑，选择物业公司同样是这样，作为本土物业公司，口碑很重要。“物业公司的口碑是需要长期经营积累，只顾眼前利益注定不会长久。”赵萍说，作为本地物业公司，熟知当地的风俗习惯和生活习惯，只要物业公司搞好服务，更容易得到业主的认可，但这需要长期的付出和经营。

## 住宅型物业渴望转型，获得更多发展机遇

采访中，多家物业公司管理人员坦言，外地物管企业进驻济宁，掌握着商业楼、写字楼等优势资源，本土很多住宅型物业公司也渴望通过转型，获得更多发展机遇。

“住宅型物业盈利一般在上房的前两年，小区配套设施齐全，好维护，投入相对较少。”洸河路

某小区物业的工作人员说，现在在一些上房十几年的小区，物业管理相对来说比较困难，部分老旧小区甚至没有物业愿意接管。“还有一些小区因业主对物业公司不满而拒交物业费，缺乏资金导致物业服务更加跟不上，形成了恶性循环。”

“现在很少有专门做住宅物业的公司，而

专做商业、写字楼的物业却很多，两者之间存在很大差别。”不少物业管理人员表示，相比住宅小区业主“众口难调”的难题，商业楼、办公楼在物业管理方面相对轻松。住宅型物业因为微利而发展艰难，很多本土住宅型物业公司渴望通过转型，获得更大的发展机遇。

相关链接

## 有个靠谱物业成选房标准之一

21日，红星路一家售楼处内，张女士和男朋友正在选购婚房。提到选房的标准张女士说，除了房屋质量、配套和环境外，有个靠谱的物业也是标准之一。“物业公司关系着以后住得舒不舒服，有个好物业能省不少心。”

物业服务水平越来越受到购房者的重视，列入选房的标准之一，不少楼盘也纷纷打出“知名物业”、“贴心管家”等承诺。“一个好的物业公司，不仅可以享受更好的服务，日常生活更省心，而且那种独特的文化和服务理念也让人十分舒心。”兴唐国翠城的居民刘女士说。

**蟹都汇** 全国统一贵宾专线  
**400-000-0018**

**一券在手 全国通吃**

真情·好蟹 大闸蟹全国连锁机构济宁专卖

扫一扫、优惠少不了

2014贵宾券 全国联网 一票通兑

贵宾券热线: 3283598 团购: 18678725717 全国免费服务热线: 400-0000-018

地址: 济宁市科苑路全聚德南斜对过(科苑小学南50米路东) 邹城市百货大楼、贵和超市总店、瑞尔福超市都有销售蟹都汇大闸蟹